

維持保全計画およびその他の資料の作成について

1. 維持保全計画作成の流れ

●無料ダウンロード書式を利用し居住者ご自身で維持保全を実施する場合

- ① 建物の周囲、室内、点検口の内部など気を付けるところの写真を撮影する（撮影マニュアル参照）
- ② 撮影した写真をシートに貼り付けて保存する（毎年実施すると経年変化がわかります）
- ③ 各事象を評価する
- ④ 作成した写真シートをもとに維持保全計画書を作成する。
- ⑤ 劣化が顕著な箇所の修繕、補修をする
- ⑥ 修繕、補修結果を維持保全計画に書き加えて今後の点検に備える

同じ箇所を撮影して保存しておく、劣化の進捗状況が分かり修繕の依頼時期の判断材料になります。

●維持保全計画作成サポートサービスを利用し、Web 経由で ERI ソリューションの助言を得て作成する場合

- ① 建物の周囲、室内、点検口の内部など気を付けるところの写真を撮影する（撮影マニュアル参照）
- ② 撮影した写真をシートに貼り付けて保存する（毎年実施すると経年変化がわかります）
点検・補修履歴シートに竣工時期や過去の点検・被災の履歴を記入する。
劣化事象と思われる箇所を維持保全計画に記入する。
- ③ 維持保全計画サポートサービスを申し込む
撮影した写真の劣化状況の判断、評価や維持保全計画作成の際の助言を ERI ソリューションに相談し、維持保全計画を作成する。
- ④ 必要に応じて、床下調査や屋根調査などの専門家の調査を依頼したり、メンテナンス・補修依頼先の相談をしたりする。
- ⑤ 点検・調査やメンテナンス・修繕の結果をもとに維持保全計画を作成する。

●建築士、床下調査会社、屋根屋などの専門家に実地調査を依頼し、維持保全計画を立てる場合

- ①調査を ERI ソリューションに依頼する。
- ②維持保全計画案を相談する。

2. 点検補修履歴シート

建物の建築や被災の履歴を記録に残す。劣化する可能性が高い箇所の有無をチェックする。

〔傷みが発生しやすい箇所と注意する事項〕

- 基礎の高さが低い
- 軒先の出が少ない
- 人が歩く形状になっている屋根（陸屋根）
- 直下が居室になっているバルコニー
- バルコニーの防水層の立上りの高さ
- バルコニーの排水周辺
- 出窓、天窓周辺の水濡れ

〔床下について〕 雨漏りや給排水管からの漏水が見過ごされ被害が甚大になることがあります。

またシロアリは床下から進入してくることが多く、木部の防蟻剤の薬効は 5 年保証になっていることが多いので 5 年に一度は床下に進入して点検することをお勧めします。

〔屋根〕 太陽光や風雨の影響で徐々に劣化が進行します。5 年を目安に点検し、10～15 年程度で再塗装等の修繕を検討しましょう。一般の方が屋根に登るのは危険です。専門家に依頼することをお勧めします。

3. 簡単間取り作成と劣化事象の位置の記録

劣化の箇所を記録として残したり、ERI ソリューションのサポートを受けたりする際に間取り図などの図面のデータがない場合は、簡単間取り図作成シート（エクセル無料ダウンロード）を使って簡単に間取り図を作成します。